

Ekonomisk plan för**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRAGE 4, 769631-0718****Strängnäs kommun****Registrerades av Bolagsverket 2018-06-26**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	6
F. Ekonomisk prognos och nyckeltal	7
G. Känslighetsanalys	8
H. Särskilda förhållanden	9
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brage 4 som har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-10-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 4 byggnader med sammanlagt 34 bostadsrättslägenheter på fastigheterna Brage 9 – 11 och Brage 14 – 25. Godkänt bygglov erhöles december 2016. Byggstart, augusti 2017. Fastigheterna kommer att införlivas med stamfastigheten Brage 4 vid slutlig lantmåteriförrättning. Stamfastigheten Brage 4 överförs då till Brf Brage 4 genom gåvobrev utan krav på ersättning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under juni månad 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från juni 2018 till april 2019. Etapp 1 juni, etapp 2 augusti, etapp 3 september, etapp 4 april 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Svenska Hem Entreprenad AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2016-12-30.

Färdigställandeförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.
Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.
Säkerhet kommer att ställas för mottagna insatser.

Projektet finansieras långsiktigt genom Danske Bank.

Fastigheterna Brage 9 – 11 och Brage 14 - 25 har förvärvats genom köp av aktiebolaget Bragefyr Fastighetsutveckling AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde. Fastigheten har därefter överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget genom entreprenörens försorg och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Brage 9 – 11 och Brage 14 – 25 i Strängnäs kommun. Fastigheterna kommer innehas med äganderätt av föreningen.
Adress:	Sundbyvägen 11 B, C, D, E, H, I, J, K. 13 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J.
Tomtens totala areal:	4 189 m ²
Bostadsarea:	1 966 m ²
Antal bostadslägenheter:	34 st.
Byggnadens utformning:	Nybyggnad av fyra flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning.
- Strängnäs stadsnät / Härad Vision TV.
- Solceller.
- Hissar.

Enskilda anordningar

- Separata undermätare för el till varje lägenhet.
- Lägenhetsförråd.
- Trätroll terrasslägenheter.
- Betongplattor lägenheter i markplan.

Gemensamma utrymmen

- Rullstolsförråd.
- Barnvagnsförråd.
- Fastighetsförråd med elcentral.
- Återvinningscentral med vattenmätare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

- Planteringar.
- Gårdsytor belagda med gräs / stensmjöl.
- Cykelparkering.
- Sandlåda.
- Grillplats

Parkering

- 34 st parkeringsplatser varav 3 handikapplatser.

Post

- Post avlämnas i postbox.
- Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.

GA

- Strängnäs Brage GA:1
- Strängnäs Brage GA:2

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Pelare och väggar i betong / stål / trä.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar i trä med stålpelare, prefab. Fasad av träpanel.
Yttertak:	Plåt / takpapp.
Bjälklag:	Betong / trä.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong / trä.
Innerväggar:	Trä med gips / plyfa.
Balkonger:	Träplatta med räcken av aluminium / stålprofil.
Uteplatser:	Betongplattor
Fönster / Fönsterdörrar:	2 +1-glas, trä / PVC. Fönster / fönsterdörrar i markplan försedda med lås.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr.
Branddörr:	Stål / trä målade. Brandklass enligt branddokumentation.
Uppvärmning / vent:	Frånluftsvärmepump / lgh.
Elsystem:	5-ledarsystem och jordfelsbrytare.
TV / Data:	Fiber / kopparsystem.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

Utförande beroende på lägenhetsmodell, se ritning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Entré	Ekiparkett	Målade	Vitmålat	Hatthylla
Kök	Ekiparkett	Målade	Vitmålat	Glaskeramikhäll, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, frys, kyl, fläkt, kakel över diskbänk.
Bad/wc	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättställskommod med överskåp, dusch alt badkar, kombimaskin tvätt / tork.
Klädkammare	Ekiparkett	Målade	Vitmålat	
Övriga rum	Ekiparkett	Målade	Vitmålat	

C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnader, inkl mervärdeskatt.	51 706 000
Förvärv av förenings fastighet.	23 919 000
Likviditetsreserv / kassa	100 000
Summa anskaffningskostnad	75 725 000

Slutligt taxeringsvärde har beräknats till 22 885 000

Försäkringar

Byggnaderna som under entreprenadtiden försäkras av entreprenören avses efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde hos Länsförsäkringar.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**Kapitalkostnader**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Med hänsyn till stigande driftskostnader måste årsavgifterna höjas årligen. Fastighetsskatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen fr o m år 2034. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Räntenivån för lånen är beräknad som ett genomsnitt. Ändras den nivån kan det medföra såväl ökade som minskade räntekostnader. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten. Lån amorteras över en period av 100 år.

Summa lån	27 349 000
Insatser	48 376 000
Summa finansiering	75 725 000

Långgivare	Belopp kr	Bindningstid	Ränta	Amort.tid	Ränta kr	Amortering kr	Summa kr
Danske Bank	27 349.000	Blandad	2.50 %	100 år	683 725	273 490	957 215
Summa kapitalkostnad år 1 exkl ränta på kassa							957 215

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar **155 118**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1 - 10.

Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,3 % av nybyggnadskostnad under föreningens 3 första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med minst 0,3 % av nybyggnadskostnad.

Driftskostnader inkl moms

Föreningens administration	73 000
Försäkringar	40 000
Elförbrukning, gemensam	35 000
Vattenförbrukning	61 000
Fastighetsskötsel / underhåll / tillsyn	112 000
Summa driftskostnader år 1	321 000

Någon kostnad för fjärrvärme uppkommer ej då fastigheterna är utrustade med frånluftsvärmepump. El för driften debiteras lägenhetsinnehavarna var för sig.

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften. Hushållsel – uppskattas till ca 300 - 600 SEK / månad beroende på lägenhetsstorlek, inkl drift av frånluftsvärmepump. Hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt, abonnemang bredband, telefoni, hyrd p-plats, filterbyte.

Summa beräknade utgifter år 1 **1 433 333**

Avskrivning görs linjärt i 120 år baserat på nybyggnadskostnad, 51 706 000 SEK, enligt K2 metoden. Avskrivning är en kostnad men den ingår inte i underlaget för årsavgifter.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	1 331 333
Hyresintäkter p-platser. 34 st á 250 SEK / mån.	102 000
Summa beräknade intäkter år 1	1 433 333

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga beräknade årsavgifter och insatser.

Lgh nr	Lgh area m2 ca	Lägenhets-beskrivning	Lägenhets-status	Andels-tal %	Insats SEK	Årsavgift SEK	Månads-avgift SEK
A1	61	3 rok	P1U	3,1027	1 310 000	41 308	3 442
A2	47	1,5 rok	P1U	2,3906	1 090 000	31 827	2 652
A3	66	3 rok	P1U	3,3571	1 480 000	44 694	3 724
A4	61	3 rok	P2B	3,1027	1 310 000	41 308	3 442
A5	61	2 rok	P2B	3,1027	1 260 000	41 308	3 442
A6	52	2 rok	P2B	2,6450	1 090 000	35 213	2 934
A7	39	2 rok	P3T	1,9837	1 250 000	26 410	2 201
A8	61	2 rok	P3T	3,1027	1 750 000	41 308	3 442
B1	59	3 rok	P1U	3,0010	1 250 000	39 954	3 329
B2	59	2 rok	P1U	3,0010	1 250 000	39 954	3 329
B3	59	3 rok	P1U	3,0010	1 250 000	39 954	3 329
B4	59	3 rok	P2B	3,0010	1 220 000	39 954	3 329
B5	59	2 rok	P2B	3,0010	1 220 000	39 954	3 329
B6	59	3 rok	P2B	3,0010	1 220 000	39 954	3 329
C1	64	3 rok	P1U	3,2553	1 590 000	43 339	3 612
C2	47	1 rok	P1U	2,3906	1 195 000	31 827	2 652
C3	64	3 rok	P1U	3,2553	1 590 000	43 339	3 612
C4	64	3 rok	P2B	3,2553	1 590 000	43 339	3 612
C5	47	1 rok	P2B	2,3906	1 195 000	31 827	2 652
C6	64	3 rok	P2B	3,2553	1 590 000	43 339	3 612
D1	64	3 rok	P1U	3,2553	1 640 000	43 339	3 612
D2	47	1 rok	P1U	2,3906	1 230 000	31 827	2 652
D3	64	3 rok	P1U	3,2553	1 640 000	43 339	3 612
D4	58	2 rok	P1U	2,9502	1 510 000	39 276	3 273
D5	58	3 rok	P1U	2,9502	1 510 000	39 276	3 273
D6	64	3 rok	P2B	3,2553	1 640 000	43 339	3 612
D7	47	1 rok	P2B	2,3906	1 230 000	31 827	2 652
D8	64	3 rok	P2B	3,2553	1 640 000	43 339	3 612
D9	58	2 rok	P2B	2,9502	1 510 000	39 276	3 273
D10	58	3 rok	P2B	2,9502	1 510 000	39 276	3 273
D11	58	2 rok	P3T	2,9502	1 798 000	39 276	3 273
D12	58	2 rok	P3T	2,9502	1 798 000	39 276	3 273
D13	58	2 rok	P3B	2,9502	1 510 000	39 276	3 273
D14	58	3 rok	P3B	2,9502	1 510 000	39 276	3 273
Avrundning				0,1400		5	
Sum	1 966			100,0000	48 376 000	1 331 333	110 944

P1U = Plan 1 uteplats
P2B = Plan 2 balkong
P3T = Plan 3 takterrass
P3B = Plan 3 balkong

Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard. Andelstalen har beräknats som lägenhetens area i förhållande till totala ytan.

F. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa utgifter	1 433 333	1 436 018	1 438 894	1 441 963	1 445 231	1 578 609	1 715 368
Kapitalutgifter							
Räntor	683 725	676 888	670 051	663 213	656 376	779 446	861 493
Amortering	273 490	273 490	273 490	273 490	273 490	273 490	273 490
Driftkostnader	321 000	327 420	333 968	340 648	347 461	354 410	391 297
Fond inkl periodiskt underhåll	155 118	158 220	161 385	164 612	167 905	171 263	189 088
Summa inkomster	1 433 333	1 462 000	1 491 240	1 521 064	1 551 486	1 582 515	1 747 224
Årsavgifter	1 331 333	1 357 960	1 385 119	1 412 821	1 441 078	1 469 899	1 622 887
Övriga inkomster							
Hysesintäkter p-platser	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337
Kasaflöde	255 118	184 202	213 730	243 714	274 159	175 170	220 944
Ackumulerat kassaflöde inkl kassa	255 118	439 320	653 050	896 764	1 170 923	1 346 092	1 695 705
Varav fond	155 118	158 220	161 385	164 612	167 905	171 263	189 088
Ackumulerad fond	155 118	313 338	474 723	639 336	807 240	978 503	1 647 586
Ränteantagande	2,50%						
Inflationsantagande	2,00%						

Resultatprognos

Årets överskott	0	25 981	52 345	79 101	106 254	3 907	31 856
Tillkommer amortering	273 490	273 490	273 490	273 490	273 490	273 490	273 490
Avgår avskrivning	-430 883	-430 883	-430 883	-430 883	-430 883	-430 883	-430 883
Resultatprognos	-157 393	-131 412	-105 048	-78 292	-51 139	-153 487	-125 537

Nya avskrivningsregler gör att avskrivning måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningarna kan resultera i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Mätning av area görs utifrån ritning. Beräknad fastighetsavgift år 16 blir ca 56 000 SEK. Årsavgiften påverkas inte av det år 16.

Ommålning av fasad sker år 11. Uppskattad kostnad är 120 000 SEK. Fondavsättning och kassaflöde minskar med samma belopp.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad / BOA	38 517
Insats / BOA	24 606
Lån / BOA	13 911
Årsavgift / BOA	677
Driftkostnad / BOA	163
Avsättning till underhållsfond / BOA	79
Amortering / BOA	139

G. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift per m2 om:							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	677	691	705	719	733	748	825
2. Räntenivå + 1%	816	828	841	854	867	880	951
3. Räntenivå + 2%	955	966	977	989	1000	1012	1076
Antagen räntenivå och							
4. Inflationsnivå + 1%	677	693	710	726	743	761	856
5. Inflationsnivå + 2%	677	696	715	734	754	775	889

2018061906327


H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen, tas ut.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften, för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen, i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning, skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
6. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Parkeringsplatserna är ej knutna till bostadsrätterna utan hyres separat. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytilkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.
9. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att upprätta energideklaration inom 2 år efter tillträde.
10. Bostadsrättsföreningen kallar och bekostar garantibesiktning inom 2 år från godkänd slutbesiktning.

Sundbyberg 2018-05-25

Bostadsrättsföreningen Brage 4


Linda Hornberg


Therese Lindblad


Sven Middagsfjell

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Brage 4, Strängnäs kommun, med org.nr 769631-0718, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 34 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

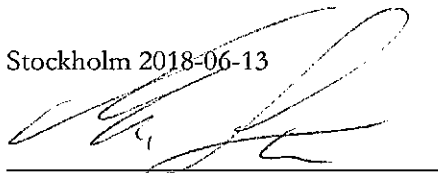
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-06-13



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-05-25

Stadgar för Brf Brage 4 registrerade 2018-01-24

Registreringsbevis för Brf Brage 4

Bygglövsavseende uppförande av 4 flerbostadshus på fastigheterna Brage 9 – 11 samt Brage 14 - 25, Strängnäs kommun, dat. 2016-12-12

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 34 lägenheter för bostadsändamål på fastigheterna Brage 9 – 11 samt Brage 14 - 25, Strängnäs kommun, tecknat mellan Svenska Hem Entreprenad AB och Brf Brage 4, dat. 2016-12-30, samt tilläggsavtal mellan parterna dat 2018-05-09

Aktieöverlåtelseavtal mellan Bragefyr Holding AB och Brf Brage 4 avseende försäljning av samtliga aktier i Bragefyr Fastighetsutveckling AB dat 2016-12-31

Köpebrev gällande fastigheterna Brage 9 – 11 samt Brage 14 - 25, Strängnäs kommun, tecknat mellan Svenska Hem i Bromma Mark nr I AB och Bragefyr Fastighetsutveckling AB dat. 2018-04-01

Transportköp avseende köp av fastigheterna Brage 9 – 11 samt Brage 14 - 25, Strängnäs kommun, mellan Bragefyr Fastighetsutveckling AB och Svenska Hem i Bromma Mark nr I AB till Brf Brage 4 dat. 2018-04-01

Offert för finansieringen av Brf Brage 4 dat 2018-05-24

Utdrag ur fastighetsregistret

